

# **Chravach Ejendomme ApS**

**Diget 57  
4100 Ringsted**

**CVR-nr. 36 99 28 24**

**Årsrapport for 2017/18  
(3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 10. december 2018

---

Klaus Kristensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance 30. september	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Chravach Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 10. december 2018

### **Direktion**

Klaus Kristensen  
direktør

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### ***Til kapitalejeren i Chravach Ejendomme ApS***

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Chravach Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Korsør, den 10. december 2018

Revisionsfirmaet Laila Rasmussen  
CVR-nr. 17 79 60 70

Laila Rasmussen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne7602

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Chravach Ejendomme ApS  
Diget 57  
4100 Ringsted

CVR-nr.: 36 99 28 24

Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018  
Stiftet: 18. august 2015

Hjemsted: Ringsted

### Direktion

Klaus Kristensen, direktør

### Revisor

Revisionsfirmaet Laila Rasmussen  
Norvangen 3 D  
4220 Korsør

### Pengeinstitut

Danske Bank  
Torvet 6  
4100 Ringsted

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i fast ejendom og værdipapirer samt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 119.683, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på kr. 258.384.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Chravach Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C(mellem).

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i DKK.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

### **Huslejeindtægter**

Lejeindtæget indregnes i resultatopgørelsen i den periode indtægten vedrører og hvis lejeindtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af prioritetslån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

## Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid
Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitut m.m.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>298.432</b>	<b>307.048</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-90.688</u>	<u>-90.688</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>207.744</b>	<b>216.360</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-93.981</u>	<u>-112.879</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>113.763</b>	<b>103.481</b>
Skat af årets resultat	2	<u>5.920</u>	<u>-49.172</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>119.683</u></b>	<b><u>54.309</u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>119.683</u>	<u>54.309</u>
		<b><u>119.683</u></b>	<b><u>54.309</u></b>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.288.566	2.349.254
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>60.000</u>	<u>90.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b><u>2.348.566</u></b>	<b><u>2.439.254</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>2.348.566</u></b>	<b><u>2.439.254</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>7.296</u></b>	<b><u>139.383</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>7.296</u></b>	<b><u>139.383</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>2.355.862</u></u></b>	<b><u><u>2.578.637</u></u></b>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		208.384	88.701
<b>Egenkapital</b>		<b>258.384</b>	<b>138.701</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.470	33.864
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>4.470</b>	<b>33.864</b>
Kreditinstitutter		1.059.410	1.436.568
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>1.059.410</b>	<b>1.436.568</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	182.463	175.563
Gæld til tilknyttede virksomheder		767.741	726.157
Skyldigt sambeskatningsbidrag		43.406	31.130
Anden gæld		39.988	36.654
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.033.598</b>	<b>969.504</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.093.008</b>	<b>2.406.072</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.355.862</b>	<b>2.578.637</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2017	50.000	88.701	138.701
Årets resultat	0	119.683	119.683
<b>Egenkapital 30. september 2018</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>208.384</u></b>	<b><u>258.384</u></b>

## Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	29.272	14.157
Andre finansielle omkostninger	<u>64.709</u>	<u>98.722</u>
	<b><u>93.981</u></b>	<b><u>112.879</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	23.474	19.932
Årets udskudte skat	<u>-29.394</u>	<u>29.240</u>
	<b><u>-5.920</u></b>	<b><u>49.172</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og	Andre anlæg,
	bygninger	driftsmateriel
	<u>                    </u>	og inventar
Kostpris 1. oktober 2017	<u>2.470.630</u>	<u>150.000</u>
Kostpris 30. september 2018	<u>2.470.630</u>	<u>150.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	121.376	60.000
Årets afskrivninger	<u>60.688</u>	<u>30.000</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2018	<u>182.064</u>	<u>90.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>	<b><u>2.288.566</u></b>	<b><u>60.000</u></b>



## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2017	Gæld 30. september 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter	<u>1.612.131</u>	<u>1.241.873</u>	<u>182.463</u>	<u>247.291</u>
	<u><b>1.612.131</b></u>	<u><b>1.241.873</b></u>	<u><b>182.463</b></u>	<u><b>247.291</b></u>

### 5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Chravach Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for alt bankmellemværende udstedt ejerpantebreve på nom. 600.000 kr. i selskabets grunde og bygninger.

Grunde og bygninger har pr. 30.09.2018 en regnskabsmæssig værdi på 2.288.566 kr.

Endvidere har selskabet kautioneret for alt bankmellemværende i søsterselskabet Gamle By 1 ApS.